

PLÁNOVACÍ SMLOUVA A SMLOUVA O BUDOUCÍ SMLOUVĚ O KOUPI NEMOVITOSTÍ

(dále jen „**smlouva**“)

uzavřená mezi

Obec Choťánky

se sídlem Choťánky 82, 290 01 Poděbrady

IČO: 00239178

zastoupená Klárou Vaňkovou, starostkou

dále jen „**obec Choťánky**“

a

FI Development CZ s.r.o.

se sídlem Chřibská 519/57, Ďáblice, 182 00 Praha 8

IČ: 285 50 137

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 149592

zastoupená Tomášem Rešlem, jednatelem

dále jen „**investor**“

společně také jen „**smluvní strany**“

1. Úvodní ustanovení, předmět smlouvy

- 1.1 Investor má v úmyslu získat rozhodnutí o povolení záměru a dalších souvisejících a navazujících povolení pro umístění, výstavbu a užívání „Logistického centra Globus“ a související infrastruktury dle parametrů koncernu Globus (vše dále jen „**logistické centrum**“). Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že investor může v budoucnu postoupit práva a povinnosti k projektu logistického centra na třetí osobu, která bude projekt logistického centra dále realizovat (jiná společnost z koncernu investora, společnost Globus Invest v.o.s., IČO: 256 72 096, či jiná společnost z koncernu Globus) (blíže čl. 12.6 smlouvy). S ohledem na udržitelný rozvoj obce Choťánky a na skutečnost, že stavební záměr investora klade takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze realizovat bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících staveb a zařízení, uzavírají smluvní strany v souladu s ust. § 130 a násl. z. č. 283/2021 Sb., Stavební zákon ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“) tuto smlouvu. Smluvní strany berou na vědomí, že obec Choťánky uzavírá smlouvu v rámci své samostatné působnosti, kdy nevystupuje jako vykonavatel státní moci a že při plnění svých závazků z této smlouvy nemůže a nebude zasahovat do rozhodování odborů obecního úřadu či dotčených orgánů při výkonu státní správy v přenesené působnosti, resp. že obec Choťánky bude jednat jen v rámci své samostatné působnosti v mezích platných právních předpisů a za podmínek dohodnutých v této smlouvě.
- 1.2 Smluvní strany se touto smlouvou dohodly zejména na:
- stanovení vzájemných práv a povinností a principů spolupráce smluvních stran v souvislosti s realizací logistického centra (včetně související infrastruktury), jakož i s předáním jednotlivých částí stavby příslušným osobám (zejména subjektům veřejné správy či samosprávy a správcům či provozovatelům inženýrských sítí či komunikací) (dále jen „**převáděné stavby**“ a „**veřejné subjekty**“), včetně stanovení podmínek vzájemného majetkového vypořádání investora s obcí Choťánky.
 - stanovení podmínek, za kterých investor odkoupí od obce Choťánky pozemky v katastrálním území Choťánky (tj. pozemek parc. č. 401, parc. č. 112/17, část pozemku parc. č. 112/16).
- 1.3 Umístění logistického centra je plánováno na pozemcích (resp. jejich částech) vyznačených v **příloze 1** této smlouvy (dále jen „**plán umístění logistického centra**“). Základní parametry záměru realizace logistického centra dohodnuté mezi smluvními stranami, které musí být investorem dodrženy po dobu trvání této smlouvy, při realizaci záměru a při provozu logistického centra tvoří **přílohu 2** této smlouvy (dále jen „**základní parametry**“). Povinnost investora dodržet plán umístění logistického centra a základní parametry je podstatným a základním ujednáním této smlouvy a bez jehož ujednání by obec Choťánky tuto smlouvu neuzavřela, s čímž je investor plně srozuměn. Investor se zavazuje při přípravě a realizaci logistického centra dodržet sjednané základní parametry a poskytnout obci Choťánky plnění investora, v rozsahu a za podmínek uvedených v této smlouvě. Investor je však oprávněn v odůvodněných případech (vyjma výškových limitů staveb skladových hal logistického centra) navrhopvat změny základních parametrů, přičemž obec Choťánky se zavazuje navržené změny základních parametrů vážně projednat a bezdůvodně je neodmítnout. V případě ze strany obce Choťánky odsouhlasených změn základních parametrů uzavřou smluvní strany dodatek k této smlouvě, jehož přílohou budou základní parametry s takto odsouhlasenými změnami.
- 1.4 Logistické centrum má být umístěno zejména na následujících pozemcích:
- katastrální území Choťánky
 - parc. č. 99/1, parc. č. 100, parc. č. 101, parc. č. 102, parc. č. 105, parc. č. 106 ve vlastnictví třetích osob;
 - parc. č. 401, parc. č. 112/17, část pozemku parc. č. 112/16 ve vlastnictví obce Choťánky;(vše dále jen „**pozemky Choťánky**“):
 - katastrální území Libice nad Cidlinou
 - parc. č. 299/2 ve vlastnictví Středočeského kraje (hospodaří Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace) – realizace nové okružní křižovatky a úpravy pozemních komunikací (vše dále jen „**okružní křižovatka**“).

Pozemky uvedené výše pod písm. a. a ostatní pozemky vyznačené v plánu umístění logistického centra budou dále označovány jako „**pozemky logistického centra**“.

Pozemky uvedené výše pod písm. b. budou dále označovány jako „**pozemky kraje**“.

Smluvní strany konstatují, že logistické centrum se má nacházet jak na území obce Choťánky, tak na území obce Libice nad Cidlinou, a že logistické centrum lze (mimo jiné) realizovat pouze za předpokladu, že bude realizace logistického centra v souladu s Územním plánem Choťánky a Územním plánem Libice nad Cidlinou.

1.5 Obec Choťánky bere na vědomí, že:

- a. investor k dnešnímu dni není vlastníkem pozemků logistického centra; a
- b. stavba logistického centra bude realizována pouze za následujících podmínek:
 - (i) investor (či třetí osoba) stane vlastníkem pozemků logistického centra;
 - (ii) bude změněn Územní plán Choťánky;
(realizace logistického centra bude v souladu s Územním plánem Libice nad Cidlinou)
 - (iii) investor získá veškerá povolení nezbytná pro umístění a realizaci záměru logistického centra dle parametrů koncernu Globus;
 - (iv) investor uzavře s vlastníkem pozemků kraje či dalšími osobami potřebné smlouvy, na základě kterých bude investor oprávněn okružní křižovatku či další objekty logistického centra realizovat;
 - (v) budou vyřešeny potřebné majetkoprávní vztahy v souvislosti s inženýrskými sítěmi a přístupem a příjezdem na území (zejména investor uzavře (budoucí) smlouvy o zřízení věcných břemen nebo práv stavby, smlouvy o přeložkách inženýrských sítí a smlouvy o napojení na inženýrské sítě – dále jen „**inženýrské sítě**“).

2. Změna Územního plánu obce Choťánky, závazek vzájemné podpory smluvních stran

2.1 Pro realizaci logistického centra je třeba změny stávajícího Územního plánu Choťánky spočívající ve změně určení pozemků Choťánky ze stávajícího určení na určení/plochy umožňující realizaci logistického centra dle parametrů Globus (dále jen „**změna územního plánu**“). Investor zamýšlí poté, co nabyde účinnosti jím navrhovaná změna územního plánu, nechat povolit a provést stavební záměr logistického centra, jak je definován v této smlouvě a jejích přílohách.

2.2 Obec Choťánky se zavazuje v souladu s ustanovením § 131 odst. 1 písm. (b) stavebního zákona uskutečnit kroky k vydání územně plánovací dokumentace, jelikož záměr realizace logistického centra umístěného v souladu s plánem umístění logistického centra a splňujícího základní parametry nelze uskutečnit bez předchozího vydání územně plánovací dokumentace (tj. změny územního plánu), tj. Obec Choťánky se zavazuje uskutečnit veškeré úkony a procesy, které na základě stavebního zákona může v rámci samosprávy (samostatné působnosti) učinit a kterých je třeba, aby bylo dosaženo změny územního plánu umožňující realizaci záměru logistického centra (umístěného v souladu s plánem umístění logistického centra a splňujícího základní parametry), to vše bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy. Za tím účelem obec Choťánky zejména:

- a. projedná žádost o změnu územního plánu v mezích základních parametrů;
- b. zadá změnu územního plánu v mezích základních parametrů;
- c. poskytne potřebnou součinnost pořizovateli územního plánu při projednání změny územního plánu v mezích základních parametrů;
- d. předloží projednaný návrh změny územního plánu v mezích základních parametrů Zastupitelstvu obce Choťánky k vydání;

resp. zajistí, aby příslušné úkony a procesy uskutečnil Městský úřad Poděbrady (pořizovatel Územního plánu obce Choťánky).

Pro vyloučení pochybností smluvní strany konstatují, že obec Choťánky se nemůže zavázat a touto smlouvou se také nezavazuje k těm úkonům, u nichž je dle zákona o obcích nutný souhlas

Zastupitelstva obce Choťánky. Nicméně obec Choťánky se zavazuje v rámci projednání změny územního plánu připravovat podklady pro jednání zastupitelstva a zařazovat projednání změny územního plánu na pořad jednání zastupitelstva (resp. zajistit, aby tyto podklady připravoval Městský úřad Poděbrady jako pořizovatel Územního plánu obce Choťánky). Jakoukoli součinnost dle této smlouvy poskytuje obec Choťánky pouze v rámci své samostatné působnosti a v souladu s právními předpisy. Pro vyloučení pochybností smluvní strany konstatují, že obec Choťánky není v rámci poskytování součinnosti dle této smlouvy oprávněna zasahovat do rozhodování odborů obecního úřadu a postupu dotčených orgánů při výkonu státní správy v přenesené působnosti. Předmětem této smlouvy tak není jakýkoli závazek obce Choťánky, že rozhodnutí či jiný správní akt, o které investor požádá příslušný stavební úřad, bude vydáno.

- 2.3 Veškerá povolení k vybudování logistického centra a k jeho následnému užívání zajistí na své náklady investor.
- 2.4 Smluvní strany prohlašují, že po podpisu této smlouvy neučiní nic, co by mohlo jakkoliv negativně ovlivnit výsledky ujednání uvedené v této smlouvě. Smluvní strany dále prohlašují, že budou vzájemně spolupracovat tak, aby práva a povinnosti uvedená v této smlouvě byla řádně splněna a že si poskytnou veškerou potřebnou součinnost při povolování, umísťování a realizaci logistického centra (včetně umístění inženýrských sítí a jejich napojení), jakož i s předáním převáděných staveb veřejným subjektům.
- 2.5 Obec Choťánky poskytne investoru v souladu s ustanovením § 131 odst. 1 písm. (a) stavebního zákona součinnost k uskutečnění záměru realizace logistického centra, tj. poskytne kladná stanoviska či jiné souhlasy do řízení o povolení všech staveb logistického centra, budou-li odpovídat podmínkám uvedeným v této smlouvě, příp. podmínkám dotčených orgánů státní správy a správců sítí, ke kterým je třeba přihlédnout (dále jen „**kladná stanoviska**“). Obec Choťánky nebude po dobu trvání této smlouvy ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení (realizace) záměru logistického centra uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem této smlouvy.
- 2.6 Kladná stanoviska budou obcí Choťánky písemně potvrzena investorovi na základě výzvy nejpozději do 21 dnů od jejich doručení.
- 2.7 Závazky a poskytnutí kladných stanovisek dle této smlouvy nejsou podmíněny úhradou dalších finančních či jiných prostředků či splněním jiných podmínek než těch, jejichž poskytnutí vyplývá přímo z této smlouvy.
- 2.8 V případě, že vyvstane v souvislosti s realizací logistického centra potřeba zejména:
 - a. výpůjčky pozemků ve vlastnictví obce Choťánky;
 - b. souhlasu s provedením stavby logistického centra či s umístěním inženýrských sítí na pozemcích obce Choťánky;
 - c. dohody nebo smlouvy o provedení stavby na pozemcích obce Choťánky; nebo
 - d. zřízení služebností inženýrských sítí na pozemcích obce Choťánky;

zavazuje se obec Choťánky (bude-li to s ohledem na její vlastnické právo k danému pozemku možné a bude-li to umožňovat „charakter“ pozemku, tj. bude-li to technicky a právně možné) v míře nezbytně nutné takové souhlasy poskytnout nebo uzavřít příslušné smlouvy o zřízení příslušných práv, a to za předpokladu, že příslušné řešení bude v souladu se záměrem realizace logistického centra podle této smlouvy.

Obec Choťánky prohlašuje, že nebude investorovi či osobám, které se podílí na realizaci logistického centra, účtovat žádné poplatky za případné užívání veřejného prostranství.
- 2.9 Obec Choťánky se zavazuje zajistit poskytnutí souhlasu s vynětím ze zemědělského půdního fondu u všech pozemků, které jsou v jejím vlastnictví a u nichž to bude s ohledem na stavební záměr realizace logistického centra nezbytné.
- 2.10 Obec Choťánky si vyhrazuje možnost odmítnout poskytnout investorovi součinnost dle této smlouvy, v případech a v rozsahu, ve kterém:
 - a) by bylo poskytnutí součinnosti v rozporu s právními předpisy;
 - b) investor při přípravě nebo realizaci Investičního záměru nedodrží plán umístění logistického centra nebo základní parametry; nebo

c) investor jinak závažným způsobem poruší tuto smlouvu.

Obec Choťánky je v takovém případě oprávněna vyjádřit nesouhlas se záměrem logistického centra a neposkytovat investorovi součinnost podle smlouvy, dokud nebude zjednána náprava. V takovém případě musí obec Choťánky o důvodech pro odepření součinnosti investora bezodkladně písemně informovat.

- 2.11 Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení povinností investora dle čl. 4.1 nebo 6.3 této smlouvy je obec Choťánky oprávněna bez dalšího iniciovat či nechat provést zrušení nebo významné omezení zastavitelnosti pozemků logistického centra (případně dalších pozemků v k.ú. Choťánky dotčených změnou územního plánu dle čl. 2.1 této smlouvy) na základě změny územně plánovací dokumentace nebo vydáním nové územně plánovací dokumentace. Smluvní strany se dále dohodly, že v případě porušení povinností investora dle čl. 4.1 nebo 6.3 této smlouvy a následném zrušení nebo významném omezení zastavitelnosti pozemků logistického centra (případně dalších pozemků v k.ú. Choťánky dotčených změnou územního plánu dle čl. 2.1 této smlouvy) na základě změny územně plánovací dokumentace nebo vydáním nové územně plánovací dokumentace, investoru nenáleží náhrada škody spočívající v nákladech vynaložených na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo za snížení hodnoty pozemku, který slouží k zajištění dluhu.

3. Věcná břemena

- 3.1 Smluvní strany se v souvislosti s plněním této smlouvy zavazují bezúplatně zřídit případná věcná břemena (služebnosti), případně dle oprávněného požadavku druhé smluvní strany uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení věcných břemen, tak, aby logistické centrum mohlo být povoleno, realizováno a provozováno (užíváno).
- 3.2 Výzvu k uzavření příslušné smlouvy o zřízení věcného břemene (služebnosti) lze učinit do dvou let ode dne kolaudace logistického centra. Vyhotovení příslušných geometrických plánů zajistí na své náklady investor po předchozím odsouhlasení obcí Choťánky. Nebude-li dohodnuto jinak, bude věcné břemeno (služebnost) zřízeno s obsahem dle zákona. Náklady na vklad věcného břemene (služebnosti) do katastru nemovitostí nese investor.

4. Majetkové vypořádání - poskytnutí peněžního plnění obci Choťánky

- 4.1 Investor se zavazuje poskytnout obci Choťánky peněžní plnění ve výši 50.000.000,- Kč (slovy: padesát milionů korun českých) + DPH ve výši dle účinného zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění za zhodnocení pozemků Choťánky vydáním územně plánovací dokumentace (změnou územního plánu) a poskytnutí dalších plnění uvedených v článcích 2. a 3. této smlouvy (dále jen „**finanční příspěvek**“). Splatnost finančního příspěvku je stejná jako splatnost kupní ceny za pozemky prodávané obcí Choťánky investorovi (tj. finanční příspěvek bude uhrazen za podmínek a způsobem jako kupní cena za pozemky prodávané obcí Choťánky investorovi – viz níže článek 6. této smlouvy).
- 4.2 Povinnost poskytnutí finančního příspěvku investorem obci Choťánky je podmínkou uzavření této smlouvy ze strany obce Choťánky. Smluvní strany prohlašují, že poskytnutí finančního příspěvku investorem obci Choťánky je dobrovolným plněním investora na základě svobodně uzavřené dohody smluvních stran.
- 4.3 Smluvní strany konstatují, že nárok obce Choťánky na zaplacení finančního příspěvku vzniká pouze tehdy, budou-li splněny podmínky uvedené v bodě 1.5 písm. b. této smlouvy.

5. Realizace okružní křižovatky

- 5.1 Smluvní strany konstatují, že v rámci realizace logistického centra bude investorem na jeho vlastní náklady vybudována okružní křižovatka, která bude následně (po jejím vybudování) předána Středočeskému kraji / Krajské správě a údržbě silnic Středočeského kraje.

6. Uzavření kupní smlouvy, kupní cena

- 6.1 Obec Choťánky je vlastníkem následujících pozemků v katastrálním území Choťánky:

- parc. č. 401;
- parc. č. 112/17;
- parc. č. 112/16;

zapsaných na LV č. pro katastrální území Choťánky, obec Choťánky, vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk (viz také bod 1.4 písm. a. (ii) této smlouvy). Výpis z katastru nemovitostí ohledně těchto pozemků je k této smlouvě připojen jako **příloha 3**.

Výše uvedené pozemky, resp. jejich části, tak, jak jsou tyto vyznačeny v situačním plánu, který je k této smlouvě připojen jako **příloha 4**, budou dále označovány jen jako „**předmět koupě**“.

6.2 Smluvní strany se zavazují za podmínek uvedených v tomto článku uzavřít kupní smlouvu ve formě a s obsahem dle **přílohy 5** této smlouvy, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva k předmětu koupě z obce Choťánky na investora (dále jen „**kupní smlouva**“).

6.3 Kupní cena za předmět koupě činí 40.000.000,- Kč (slovy: čtyřicet milionů korun českých) + DPH ve výši dle účinného zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění (dále jen „**kupní cena**“).

Kupní cenu je investor povinen zaplatit obci Choťánky způsobem popsáním v kupní smlouvě (stejným způsobem bude tedy zaplacen také finanční příspěvek).

6.4 Smluvní strany prohlašují, že kupní cena je cenou pevnou a je neměnná. Smluvní strany se tímto vzdávají předem práva odvolávat se na změněné poměry příp. na právo požadovat změnu kupní ceny z jakéhokoliv důvodu.

6.5 Smluvní strany se tímto zavazují uzavřít kupní smlouvu do 60 dnů ode dne doručení písemné výzvy kterékoliv smluvní strany druhé smluvní straně (dále jen „**výzva k uzavření kupní smlouvy**“). Smluvní strany jsou oprávněny učinit výzvu k uzavření kupní smlouvy poté, co budou splněny veškeré následující podmínky (dále jen „**podmínky k uzavření kupní smlouvy**“):

- a. bude vydáno a nabude právní moci rozhodnutí o povolení záměru na logistické centrum (dále jen „**rozhodnutí o povolení záměru**“);
- b. budou uzavřeny smlouvy s vlastníky ostatních pozemků logistického centra (zejména smlouvy o budoucí kupní smlouvě), na základě kterých bude zajištěno, že se investor stane vlastníkem ostatních pozemků logistického centra s vlastnostmi potřebnými pro výstavbu a provozování logistického centra;
- c. budou uzavřeny smlouvy o budoucích smlouvách nebo smlouvy, na základě kterých bude zajištěno zřízení veškerých služebností k příslušným nemovitostem potřebným pro výstavbu a provozování logistického centra podle obvyklých parametrů koncernu Globus (např. služebnosti stezky a cesty, služebnosti inženýrských sítí);
- d. bude vyhotoven geometrický plán pro oddělení předmětu koupě, který odpovídá situačnímu plánu, který je připojen k této smlouvě jako **příloha 4** (dále jen „**geometrický plán**“); geometrický plán a související veřejnoprávní povolení či souhlasy k oddělení předmětu koupě zajistí na své náklady investor; obec Choťánky poskytne investorovi v této souvislosti nezbytnou součinnost.

Výzvu k uzavření kupní smlouvy dle tohoto bodu je příslušná smluvní strana oprávněna učinit vždy nejpozději do 6 měsíců ode dne splnění podmínek k uzavření kupní smlouvy; nevyzve-li smluvní strana v této lhůtě druhou smluvní stranu k uzavření kupní smlouvy, tak povinnost uzavřít kupní smlouvu zaniká. O splnění podmínek k uzavření kupní smlouvy se investor zavazuje neprodleně písemně informovat obec Choťánky.

6.6 Obec Choťánky je povinna kupní smlouvu uzavřít rovněž v případě, bude-li k uzavření kupní smlouvy vyzvána kdykoli v době účinnosti této smlouvy (a to i v případě, že nebude splněna některá z podmínek k uzavření kupní smlouvy), a to do 60 dnů ode dne doručení výzvy k uzavření kupní smlouvy.

6.7 Nebude-li výzva k uzavření kupní smlouvy doručena do 31.01.2030, potom práva a povinnosti z této smlouvy zanikají (dále jen „**den zániku povinnosti k uzavření kupní smlouvy**“).

6.8 Výzvy k uzavření kupní smlouvy jsou uplatněny včas, jsou-li poslední den příslušné lhůty / doby odeslány příslušné smluvní straně.

7. Další práva a povinnosti v souvislosti s koupí předmětu koupě

- 7.1 Obec Choťánky je povinna investorovi, jakož i třetím osobám zmocněným nebo pověřeným investorem umožnit do doby uzavření kupní smlouvy užívat předmět koupě k provádění průzkumných prací na předmětu koupě. Tyto práce budou prováděny výlučně na náklady investora a investor je povinen uvést předmět koupě vždy do původního stavu a případně nahradit obci Choťánky škodu způsobenou jeho činností na předmětu koupě. Investor je povinen oznámit plánovaný vstup na předmět koupě obci Choťánky vždy minimálně 7 dní předem.
- 7.2 Obec Choťánky prohlašuje, zaručuje a ujišťuje (resp. se zavazuje k následujícímu), že:
- a. je výlučným a neomezeným vlastníkem předmětu koupě, její vlastnické právo k předmětu koupě není nikým zpochybňováno či dotčeno a je oprávněna s ním v plném rozsahu disponovat. Veškeré nabývací tituly k předmětu koupě jsou platné a účinné;
 - b. na předmětu koupě nevážnou s výjimkou (i) omezení vlastnického práva či jiných zatížení zapsaných na výpise z katastru nemovitostí připojeném k této smlouvě jako **příloha 3** a (ii) nájemních / pachtovních smluv uvedených v **příloze 6** této smlouvy (vše dále jen „**pachtovní smlouvy**“) žádná zatížení jakéhokoliv druhu;
 - c. nebude-li dohodnuto jinak, bude mít předmět koupě ke dni podpisu kupní smlouvy vlastnosti popsané v kupní smlouvě;
 - d. po dobu trvání této smlouvy předmět koupě nezciží, tj. zejména nepřevede na jiného či nevloží do majetku třetí osoby a ani nesvěří do správy třetí osoby;
 - e. bez předchozího písemného souhlasu investora předmět koupě po dobu trvání této smlouvy nezatíží právy třetích osob, tj. zejména nezatíží zástavním právem a předkupním právem a ani jiným obdobným právem nebo závazkovým právem;
 - f. je oprávněna tuto smlouvu a kupní smlouvu uzavřít, jakož i převést vlastnického právo k předmětu koupě na investora, toto jeho právo není nijak omezeno;
 - g. uzavření této smlouvy nezpůsobí porušení jakékoli smlouvy nebo jiného jeho závazku či jiné povinnosti obce Choťánky;
 - h. na základě výzvy investora pachtovní smlouvu vypoví, a to bez zbytečného odkladu (nejpozději do 14 dnů) od doručení výzvy. Výzvu dle předchozí věty je investor oprávněn učinit nejdříve po změně územního plánu.
- 7.3 Je-li nebo stane-li se některé z prohlášení, záruk a ujištění uvedených v bodě 7.2 této smlouvy nepravdivým, nesprávným nebo neúplným, není investor povinen uzavřít kupní smlouvu. V takovém případě je investor oprávněn vyzvat obec Choťánky, aby příslušné porušení prohlášení, záruky či ujištění a jeho následky odstranila. Obec Choťánky je povinna odstranit příslušné porušení prohlášení, záruky či ujištění a následky tohoto porušení do 90 dnů po doručení výzvy investora dle předchozí věty tohoto bodu. Nebude-li obcí Choťánky příslušné porušení prohlášení, záruky či ujištění nebo jeho následky odstraněno ve lhůtě uvedené v tomto bodě, má investor dle své volby odpovídající zákonné nároky, jakož i právo od této smlouvy odstoupit. Ostatní nároky investora zůstávají nedotčeny.
- 7.4 Investor je oprávněn si provést právní a technickou prověrku (due diligence) ohledně předmětu koupě. Obec Choťánky je povinna poskytnout investorovi odpovídající součinnost (součinnost, kterou lze po obci Choťánky spravedlivě požadovat). Obec Choťánky je v rámci této součinnosti zejména povinna investorovi předat veškerou dokumentaci týkající se předmětu koupě, kterou má k dispozici.

8. Infrastruktura a realizovatelnost záměru logistického centra

- 8.1 Smluvní strany jsou si vědomy, že investor bude muset vyřešit napojení logistického centra na inženýrské sítě a zajistit tak potřebné kapacity připojení a dodávek (elektriny, vody a odvedení odpadních vod) zejména s VaK Nymburk a.s. a ČEZ Distribuce, a. s. Investor se zavazuje vybudovat potřebné inženýrské sítě (jejich napojení na stávající inženýrské sítě) a zajistit si potřebné kapacity připojení a dodávek (vody, odvedení odpadních vod a elektriny) na své náklady a dále investor prohlašuje, že nepožaduje a nebude požadovat na obci Choťánky žádný finanční podíl v souvislosti s realizací logistického centra a jeho napojením na inženýrské sítě. Veškeré náklady na vybudování

staveb souvisejících s logistickým centrem a jeho napojením na inženýrské sítě, včetně nákladů na zpracování dokumentace a rizika spojená s těmito vynaloženými náklady nese výlučně Investor.

- 8.2 Obec Choťánky neposkytuje a ani v budoucnu neposkytne investorovi jakékoli záruky nebo prohlášení nebo ujištění za technickou, ekonomickou, urbanistickou či právní realizovatelnost záměru logistického centra a transakcí předpokládaných touto smlouvou nebo za jakékoli jiné obdobné skutečnosti a investor se vzdává práva na náhradu újmy z důvodu technické, ekonomické, urbanistické či právní nerealizovatelnosti záměru logistického centra a/nebo transakcí předpokládaných touto smlouvou nebo za jakékoli jiné obdobné skutečnosti. Obec Choťánky nenese odpovědnost za neschválení a nevydání změny územního plánu, ani za případné nevydání povolení záměru logistického centra místně a věcně příslušným stavebním úřadem. Obec Choťánky nenese odpovědnost za případné zrušení změny územního plánu soudem nebo krajským úřadem. Obec Choťánky současně nenese odpovědnost za škodu, která by tím mohla vzniknout.
- 8.3 Investor prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy s odbornou péčí seznámil s dostupnými technickými, ekonomickými, urbanistickými a právními riziky a limity realizace záměru logistického centra, včetně zejména veškerých omezení. Investor dále prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že mohou nastat okolnosti, které zabraňují nebo v budoucnu zabrání, omezí či učiní obtížnější realizaci záměru logistického centra a/nebo transakcí předpokládaných touto smlouvou a ostatními Smluvními dokumenty.

9. Vyšší moc

- 9.1 Žádná smluvní strana není odpovědná za své prodlení a/nebo následky porušení svých povinností dle této smlouvy, a za takové prodlení či porušení proti ní nelze uplatňovat žádné smluvní sankce, prokáže-li, že prodlení či porušení povinnosti jsou důsledkem události vyšší moci. Za vyšší moc se pro účely této smlouvy považuje zejména, nikoliv však výhradně:
- a) mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na vůli příslušné smluvní strany, tj. zejména epidemie, ozbrojené konflikty a přírodní katastrofy, a to pouze za podmínky, že splňují předpoklady uvedené v této větě; nebo
 - b) nezákonné rozhodnutí nebo nesprávný úřední postup orgánů veřejné moci,
 - c) místní referendum. V případě, že by došlo po uzavření této smlouvy ke konání referenda dle zákona č. 22/2004 Sb., o místním referendu ve znění pozdějších předpisů, které by bylo překážkou bránící obci Choťánky v plnění závazků vyplývajících z této smlouvy.
- 9.2 Každá smluvní strana je povinna bez zbytečného odkladu poté, co zjistí, že událost vyšší moci způsobí její prodlení s plněním povinností dle této smlouvy nebo porušení jejích smluvních povinností, tuto skutečnost písemně oznámit bez zbytečného odkladu druhé smluvní straně. Jestliže kterákoliv ze smluvních stran nemůže plnit své smluvní závazky z důvodu vyšší moci, projednají smluvní strany tento případ mezi sebou a rozhodnou o možných postupech. Nedojde-li k takovéto dohodě, má kterákoliv smluvní strana právo od této smlouvy odstoupit, pokud od vzniku zásahu vyšší moci znemožňujícího plnění uplynula doba delší než tři měsíce a vadný stav trvá. Investor se vzdává všech nároků na náhradu škody vůči obci Choťánky, které by vznikly v souvislosti s konáním jakéhokoli referenda dle zákona o místním referendu, které by bylo překážkou bránící obci Choťánky v plnění závazků vyplývajících z této smlouvy a které by mělo dopad na provedení záměru logistického centra. Smluvní strany se dohodly, že obec Choťánky nemůže být odpovědná za nemožnost plnění jejích závazků dle smlouvy, které by vzniklo v souvislosti s konáním jakéhokoli referenda dle zákona o místním referendu a které by bylo překážkou bránící obci Choťánky v plnění závazků vyplývajících z této smlouvy.

10. Odstoupení a úrok z prodlení

- 10.1 Každá ze smluvních stran je oprávněna (vedle případů uvedených na jiném místě v této smlouvě) od této smlouvy odstoupit v případě, že druhá smluvní strana poruší své povinnosti vyplývající z této smlouvy podstatným způsobem (tj. jde o takové porušení povinnosti, o němž smluvní strana porušující tuto smlouvu již při uzavření této smlouvy věděla nebo musela vědět, že by druhá smluvní

strana tuto smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvídala) a tento závadný stav smluvní strana porušující smlouvu neodstraní v přiměřené lhůtě od doručení výzvy druhé smluvní strany.

- 10.2 Investor je dále oprávněn odstoupit od této smlouvy také v případě, že podmínky k uzavření kupní smlouvy nebudou splněny do 31.01.2029.
- 10.3 Smluvní strany se dohodly, že podstatným porušením této smlouvy je zejména porušení jakéhokoli ustanovení čl. 1.3., 4.1, 5.1. 6.3. a 8.1. této smlouvy.
- 10.4 Smluvní strany se dohodly, že pokud investor nesplní jeho závazek uvedený v čl. 4.1, nebo 6.3. této smlouvy (zaplatit finanční příspěvek nebo kupní cenu), je investor povinen zaplatit obci Choťánky úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky, a to za každý den prodlení se zaplacením finančního příspěvku nebo kupní ceny.

11. Limitace škody

- 11.1 Na základě dohody stran se tímto vylučuje právo kterékoli smluvní strany na náhradu ušlého zisku, který by jinak mohla smluvní strana požadovat za porušení povinností uvedených v této smlouvě a v ostatních smluvních dokumentech, a smluvní strany se tímto vzdávají práva na náhradu ušlého zisku.
- 11.2 Na základě dohody smluvních stran se celková výše veškeré škody či jiné újmy nebo obohacení, které může investor po obci Choťánky požadovat podle této smlouvy nebo v souvislosti s ní nebo podle ostatních smluvních dokumentů nebo v souvislosti s nimi, ve svém souhrnu omezuje na celkovou částku plnění investora ujednaného v čl. 4.1 a 6.3. této smlouvy a investor se tímto vzdává práva na náhradu veškerých nákladů, škody či jiné újmy nebo obohacení nad tuto částku.
- 11.3 Smluvní strany sjednávají, že veškerá omezení a vyloučení odpovědnosti za újmu a limitace náhrady újmy jsou:
 - a) sjednána s ohledem na zvláštní postavení obce Choťánky, která nemá přímý vliv na přípravu, správnost a úplnost záměru logistického centra, a nemůže tak nést jakoukoli odpovědnost za jednání či opomenutí investora nebo za jiná rizika vyplývající z přípravy záměru logistického centra;
 - b) sjednána s ohledem na zvláštní odborné znalosti a know-how investora;

12. Společná a závěrečná ustanovení

- 12.1 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami.

Tato smlouva nabývá v souladu s § 6 odst. 1 zákona o registru smluv účinnosti dnem uveřejnění prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany prohlašují, že žádné ustanovení této smlouvy nepovažují za obchodní tajemství ani za důvěrný údaj a smlouva může být zveřejněna a uveřejněna v registru smluv v plném znění včetně jejích příloh a dodatků.

Tato smlouva pozbývá účinnosti dnem zániku povinnosti k uzavření kupní smlouvy.

Obec Choťánky zašle bezodkladně uzavřenou smlouvu příslušnému úřadu územního plánování, který zajistí její vložení do národního geoportálu územního plánování. Dojde-li k zániku smlouvy, sdělí obec Choťánky tuto skutečnost úřadu územního plánování, který zajistí její vypuštění z národního geoportálu územního plánování.

- 12.2 Hovoří-li se v této smlouvě o povoleních vydaných ve stavebním řízení, rozumí se tím i jakékoliv jiné právní tituly umožňující umístění či výstavbu dané stavby v souladu s právními předpisy.
- 12.3 Je-li v této smlouvě ujednáno, že obec Choťánky souhlasí s realizací stavebního záměru / stavby / objektu nebo poskytuje obec Choťánky kladné stanovisko, případně zavazuje se obec Choťánky kladné stanovisko poskytnout, platí, že tento souhlas nebo kladné stanovisko nenahrazuje žádné rozhodnutí nebo závazné stanovisko, k jehož vydání jsou orgány obce Choťánky (či Městský úřad Poděbrady jako pověřený obecní úřad, do jehož kompetence obec Choťánky spadá) oprávněny v rámci výkonu státní správy (přenesená působnost).

- 12.4 Investor se zavazuje v rámci přípravy realizace logistického centra i v průběhu realizace logistického centra komunikovat s vlastníky nemovitostí (na území obce Choťánky) dotčených realizací logistického centra, za účelem prevence a odstranění případných neshod a dobré informovanosti vlastníků nemovitostí.
- 12.5 Práva a povinnosti smluvních stran vzniklá na základě této smlouvy se řídí občanským zákoníkem. § 1788 odst. 2 občanského zákoníku se vylučuje. Smluvní strany se vzdávají práva domáhat se při podstatné změně okolností, která založí zvlášť hrubý nepoměr, obnovení smluvní rovnováhy podle § 1765 občanského zákoníku, a přebírají nebezpečí změny okolností podle § 1765 občanského zákoníku. Použití § 1793 občanského zákoníku se vylučuje. Smluvní strany vylučují § 1978 odst. 2 občanského zákoníku, tedy že marné uplynutí lhůty k plnění nemá ani v případě, kdy je taková dodatečná lhůta označena jako konečná, za následek automatické odstoupení od smlouvy.
- 12.6 Obec Choťánky uděluje tímto svůj souhlas, aby investor postoupil tuto smlouvu dle § 1895 a násl. občanského zákoníku na jakoukoliv společnost z koncernu investora, na společnost Globus Invest v.o.s., IČO: 256 72 096 (resp. jejího právního nástupce) nebo na jakoukoli společnost z koncernu Globus (Globus Invest v.o.s.). § 1899 občanského zákoníku se nepoužije (vylučuje se). Pro vyloučení pochybností se smluvní strany dohodly, že postoupení této smlouvy dle § 1895 a násl. občanského zákoníku z investora na subjekt jiný, než uvedený ve větě první tohoto odstavce, je možné pouze s předchozím písemným souhlasem obce Choťánky.
- 12.7 Jestliže kupní smlouva obsahuje vynechaná místa, která jsou určena k doplnění odpovídajících ustanovení, nebo jestliže nejsou přiloženy přílohy, zavazují se smluvní strany, že tato ustanovení a tyto přílohy doplní před uzavřením kupní smlouvy. První věta se uplatní odpovídajícím způsobem i pro případ, že údaje katastru nemovitostí uvedené v kupní smlouvě a/nebo příslušné právní předpisy budou změněny.
- 12.8 Jsou-li nebo stanou-li se jednotlivá ustanovení této smlouvy či kupní smlouvy zcela či částečně neplatnými či zdánlivými nebo chybí-li v této smlouvě či v kupní smlouvě ustanovení zcela, nebude tím dotčena platnost ostatních ustanovení. Namísto neplatného, zdánlivého nebo chybějícího ustanovení sjednají smluvní strany neprodleně platné ustanovení, jež smyslem a účelem nejvíce odpovídá neplatnému, zdánlivému nebo chybějícímu ustanovení.
- 12.9 Žádná ze smluvních stran není oprávněna postoupit své pohledávky vzniklé z této smlouvy na jakoukoli třetí osobu, či je učinit předmětem zástavního práva zřízeného ve prospěch jakékoli třetí osoby.
- 12.10 Žádná vedlejší ústní ujednání k této smlouvě nebyla učiněna. Změny nebo doplňky této smlouvy vyžadují písemnou formu. Toto se vztahuje i na vzdání se požadavku této písemné formy.
- 12.11 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení smlouvy.
- 12.12 Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Zastupitelstva obce Choťánky č. (). Záměr obce Choťánky prodat předmět koupě (pozemky obce) byl zveřejněn na úřední desce obce Choťánky od () do ().
- 12.13 Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
1. Plán umístění logistického centra
 2. Základní parametry záměru realizace logistického centra
 3. Výpis z katastru nemovitostí ohledně nemovitostí obce Choťánky
 4. Situační plán s vyznačením předmětu koupě
 5. (Vlastní) kupní smlouva
 6. Seznam nájemních / pachtovních smluv a jejich kopie

Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že ji uzavírají po vzájemném projednání dle jejich svobodné a pravé vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek. Toto stvrzují svými vlastnoručními podpisy na této smlouvě.

V _____ dne _____

V _____ dne _____

Obec Choťánky
Klára Vaňková, starostka

FI Development CZ s.r.o.
Tomáš Rešl, jednatel